

Overzicht inspraakreacties Watermuziek en de reactie van het college voor ontwerp bestemmingsplan;

1.

Geen inspraakreacties op Watermuziek;

2.

Geen inspraakreacties op Watermuziek;

3.

Inspreker wil het maximum van 1 blokje van 3 woningen gehandhaafd zien. De uitgangspunten zijn hierover niet duidelijk genoeg.

Reactie van het college: Dat wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. In het zuidelijke deel kan maximaal 1 blokje van 3 woningen worden gebouwd.

4.

Inspreker is bezorgd over de waardedaling van zijn woning als gevolg van het nieuwe plan.

Reactie van het college: Het college begrijpt dat er een zorg kan zijn over de waarde van de woning. In het kader van een integrale belangenafweging wordt ook gekeken naar eventuele nadelen (in welke vorm dan ook) voor de omwonenden. Het college is van mening dat de mogelijke invulling van het plan Watermuziek voor de inspreker geen planologisch nadeel oplevert ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit zou dus geen invloed moeten hebben op de waarde van uw woning.

5.

Inspreker vindt de huidige marktomstandigheid niet leidend in het bepalen van het bestemmingsplan.

Reactie van het college: Wanneer een initiatiefnemer bij de gemeente de vraag stelt of een vastgesteld bestemmingsplan gewijzigd mag worden, zal de gemeente altijd onderzoeken of een dergelijke vraag ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Het college is van mening dat onder voorwaarden meegewerkt kan worden aan een andere inrichting van het gebied. Deze ruimtelijke voorwaarden zullen dan worden vertaald in een nieuw bestemmingsplan. In de afweging om te komen tot een nieuw vastgesteld bestemmingsplan wordt een integrale afweging gemaakt waarbij de diverse onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing worden onderzocht. Pas wanneer er sprake blijkt te zijn van goede ruimtelijke ordening zal het college de gemeenteraad vragen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Inspreker vindt dat toetsing aan het ruimtelijke relevante beleid ontbreekt;

Reactie van het college: Dat klopt. Dit gebeurt in de fase van het ontwerp bestemmingsplan.

Inspreker vraagt zich af wat is de verantwoordelijkheid van de gemeente zijn bij planschade en hoe worden belangen daarin afgewogen.

Reactie van het college: In het kader van een integrale belangenafweging wordt ook gekeken naar eventuele nadelen (in welke vorm dan ook) voor de omwonenden. Het college is van mening dat de mogelijke invulling van het plan Watermuziek geen planologisch nadeel zal opleveren voor de direct aanwonenden. Met de ontwikkelaar wordt overeengekomen dat hij eventuele planschade aan de gemeente vergoedt. Maar dat valt hier niet te verwachten.

Structuur van de wijziging welke naar mening van de inspreker niet eenduidig is vastgelegd en op meerdere punten eenzijdige flexibiliteit biedt aan de projectontwikkelaar die naar eigen inzicht en believen tegemoet kan komen aan kopers eisen.

Inspreker stelt voor de wijzigingen op te splitsen en in delen in te brengen;

Reactie van het college: Dit neemt het college over: er is sprake van twee herzieningen van het bestemmingsplan.

Inspreker verwacht een holistische benadering met gedegen onderzoek naar alle effecten en openheid van zaken;

Reactie van het college: Het college zal dit vanzelfsprekend zo aanpakken.

Inspreker vindt dat het tegemoet komen aan de eisen en wensen van toekomstige kopers geen recht doet aan de belangen van de huidige bewoners;

Reactie van het college: Het college zal in het kader van een integrale belangenafweging kijken naar eventuele nadelen (in welke vorm dan ook) voor de omwonenden. Als de nadelen voor omwonenden onevenredig groot zijn wordt het plan aangepast.

De wijziging betreft niet alleen de ligging, het aantal en de oriëntatie van de woningen, maar ook de schakeling en hoogte van daken en zichtlijnen. Daarnaast blijft vrijheid bestaan om deze alsnog aan te passen binnen kaders waarvan de vrijheden niet duidelijk zijn. Het is daarom niet mogelijk de effecten met zekerheid vast te stellen en te beoordelen.

Reactie van het college: Door de formulering van de bestemmingsplanregels en de ligging van de bouwgrenzen kan het villabuurtje op een passende wijze worden afgebouwd. Om dit te ondersteunen zullen ook de welstandscriteria waar nodig worden aangescherpt. De combinatie van regels, verbeelding en welstandscriteria stelt duidelijke grenzen aan de ontwerprijheden. Tijdens een presentatie aan omwonenden (september 2014) heeft de projectontwikkelaar een aantal mogelijke bebouwingsvarianten laten zien. Naar aanleiding van deze varianten en enkele inspraakreacties is de bouwgrens ter plaatse van de oostpunt van het middengebied aangepast, zodat hoofdgebouwen daar niet aan elkaar gebouwd kunnen worden.

De aanpassing aan de bouwverordeningen baren inspreker zorgen. Juist dit punt was met klem tegengesproken op de zitting in december 2013 en nu wordt daar aan getornd. Ook hier bestaat onduidelijkheid over de vrijheden en het is daarom niet mogelijk de effecten met zekerheid vast te stellen en te beoordelen.

Reactie van het college: Niet in te zien is wat er aan bouwverordeningen gewijzigd gaat worden.

6.

Als zorgvuldig koper (medio 2013) is destijds door inspreker het bestemmingsplan geraadpleegd op aanraden van de vertegenwoordigende makelaar van de ontwikkelaar. Daarbij is nooit gesproken over enig voornemen wijzigingen door te voeren, hetgeen destijds naar nu blijkt al wel speelde.

Reactie van het college: Het college begrijpt dat dit een onverwachte wijziging is op de eerder uitgelegde plannen. Het bestemmingsplan is leidend in deze. Nu er een aanpassing gaat komen op het bestemmingsplan, zal dit goed voorbereid en met de juiste procedures tot stand moeten komen. U als belanghebbende kunt daarin uw zienswijze laten horen

Voorts rakend aan de betrouwbaarheid van bestuur is de slechte kwaliteit van de mogelijkheden tot inspraak (informatie verstrekking in het Raadhuis),

Reactie van het college: Het besluit ruimtelijke ordening schrijft in artikel 1.3.3. voor dat voor zover bij de voorbereiding van een structuurvisie of een bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, een bestuursorgaan dat voornemens is op verzoek of uit eigen beweging een structuurvisie of een bestemmingsplan, waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen, voor te bereiden, kennis geeft van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. De kennisgeving geschiedt tevens langs elektronische weg. In de kennisgeving wordt vermeld, of:

a. stukken betreffende het voornemen ter inzage zullen worden gelegd en waar en wanneer,

- b. er gelegenheid wordt geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen, aan wie, op welke wijze en binnen welke termijn en
- c. een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

De gemeente Heemstede heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan uitgangspunten opgesteld en heeft conform het gestelde in bovengenoemd artikel het voornemen bekend gemaakt. Deze voornemens zijn twee maal besproken in de raadscommissie Ruimte, voor beide vergaderingen zijn de direct aanwonenden uitgenodigd. De gemeente Heemstede heeft ambtelijk een toelichting gegeven op het voornemen en de uitgangspunten aan vertegenwoordigers van de omwonenden van deze plannen en heeft het besluit van het college dd. 4-2-2014 aan de vertegenwoordigers van de omwonenden gezonden. Vervolgens heeft het college het voornemen ook in een brief aan de omwonenden bekend gemaakt en daarbij aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor een ieder om te reageren op het voornemen en de uitgangspunten. Hiermee doet de gemeente Heemstede meer dan het wettelijk voorgeschreven bekend maken.

Inspreker twijfelt aan de motivatie van de noodzaak tot aanpassen van het plan (veranderde marktomstandigheden in 2 jaar tijd?)

Reactie van het college: Wanneer een initiatiefnemer bij de gemeente de vraag stelt of een vastgesteld bestemmingsplan gewijzigd mag worden, zal de gemeente altijd onderzoeken of een dergelijke vraag ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Het college is van mening dat onder voorwaarden meegewerkt kan worden aan een andere inrichting van het gebied. Deze ruimtelijke voorwaarden zullen dan worden vertaald in een nieuw bestemmingsplan. In de afweging om te komen tot een nieuw vastgesteld bestemmingsplan wordt een integrale afweging gemaakt waarbij de diverse onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing worden onderzocht. Pas wanneer er sprake blijkt te zijn van goede ruimtelijke ordening zal het college de gemeenteraad vragen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Inspreker kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de kwalitatieve wijzigingen met een duidelijk negatieve impact voor zowel gemeente als omwonenden, voornamelijk zijn ingegeven door de behoefte tot winst maximalisatie van de ontwikkelaar. Blijkbaar is de gemeente op basis van de gemaakte afspraken niet bij machte hieraan weerstand te bieden of de ontwikkelaar op andere wijze te compenseren teneinde het oorspronkelijk plan verkoopbaar te maken. Graag zouden we dan ook inzage krijgen in de onderliggende afspraken.

Reactie van het college: Deze afspraken zijn toegezonden. De gemeente heeft een belang, samen met de bouwer om te komen tot een goed en realiseerbaar plan. De gemeente dient hierin een zorgvuldige afweging te maken van alle belangen, die van de inspreker, maar ook die van de ontwikkelaar en de gemeente.

7.

In de vergadering is genoemd dat bij Watermuziek het max. aantal woningen aaneengesloten woningen 3 bedraagt met een totaal aantal van 20 woningen op het binnenterrein. Graag bevestiging dat het om rijtjes van maximaal 3 woningen zal gaan.

Reactie van het college: Het is juist dat woningen tot maximaal 3 aaneen mogen worden gebouwd. Op het middengebied is ruimte voor maximaal 18 woningen. De overige 2 woningen betroffen het kleine vlak aan de Jan van Gilselaan, maar die blijven nu buiten de herziening, want zijn inmiddels in aanbouw binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan.

8.

Bij de aankoop in 2012 / 2013 Rietkraag, nummer 2 / Hendrik Andriessenlaan 30 en Rietkraag, nummer 1 / Hendrik Andriessenlaan 32, waren het thans geldende bestemmingsplan in het algemeen en verschillende tekeningen in de diverse brochures in het bijzonder voor insprekers uiterst belangrijke ankerpunten. Insprekers opteren voor handhaving en uitvoering van het thans geldende bestemmingsplan.

Binnen een halfjaar na verhuizen dreigt het bestemmingsplan drastisch te worden

gewijzigd. Insprekers kunnen daarmee niet akkoord gaan, omdat naar mening van de insprekers:

1. De motivering twijfelachtig is;
2. De relaties tussen motivering en gewijzigde ruimtelijke randvoorwaarden niet helder zijn;
3. De vertaling van gewijzigde ruimtelijke randvoorwaarden in bouwplannen onduidelijk is;
4. Een aantal procedurele kanttekeningen te maken zijn.

Ad 1.

De actuele marktvraag is de afgelopen periode veranderd als gevolg van vraaguitval, vooral door de recente slechte economische omstandigheden. Het is volgens insprekers betwistbaar of deze verslechterde omstandigheden grote herzieningen van het huidige bestemmingsplan rechtvaardigen.

Reactie van het college: Wanneer een initiatiefnemer bij de gemeente de vraag stelt of een (recent) vastgesteld bestemmingsplan gewijzigd mag worden, zal de gemeente altijd onderzoeken of een dergelijke vraag ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Het college is van mening dat onder voorwaarden meegewerkt kan worden aan een andere inrichting van het gebied. Deze ruimtelijke voorwaarden zullen dan worden vertaald in een nieuw bestemmingsplan. In de afweging om te komen tot een nieuw vastgesteld bestemmingsplan wordt een integrale afweging gemaakt waarbij de diverse onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing worden onderzocht. Pas wanneer er sprake blijkt te zijn van goede ruimtelijke ordening zal het college de gemeenteraad vragen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In dit proces zijn er diverse momenten waarin u als belanghebbende uw zienswijze kenbaar kunt maken.

Ad 2.

Insprekers achten de relaties tussen motivering en gewijzigde ruimtelijke randvoorwaarden niet helder, omdat:

Het verband tussen de (eventueel) veranderde actuele marktvraag en de omvangrijke wijzigingen van de ruimtelijke randvoorwaarden (die een totaal andere indeling, positionering, hoogte et cetera van het middenterrein) bij Watermuziek ontbreekt. Kleinere herzieningen ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan zouden hier dan ook meer op hun plaats zijn.

Reactie van het college: Door de formulering van de bestemmingsplanregels en de ligging van de bouwgrenzen kan het villabuurtje op een passende wijze worden afgebouwd. Om dit te ondersteunen zullen ook de welstandscriteria waar nodig worden aangescherpt. De combinatie van regels, verbeelding en welstandscriteria stelt duidelijke grenzen aan de ontwerpvrijheden. Tijdens een presentatie aan omwonenden (september 2014) heeft de projectontwikkelaar een aantal mogelijke bebouwingsvarianten laten zien. Naar aanleiding van deze varianten en enkele inspraakreacties is de bouwgrens ter plaatse van de oostpunt van het middengebied aangepast, zodat hoofdgebouwen daar niet aan elkaar gebouwd kunnen worden.

Ad 3.

De vertaling van gewijzigde ruimtelijke randvoorwaarden in bouwplannen is onduidelijk;

Reactie van het college: De combinatie van regels, verbeelding en welstandscriteria geeft duidelijke grenzen aan de ontwerpvrijheden.

Ad 4.

Gezien onder meer de verschillende locaties en de vooralsnog aangegeven motieven voor de noodzaak tot herzieningen van het bestemmingsplan, had het naar de mening van insprekers meer voor de hand gelegen om 2 aparte voorstellen (middenterrein van Watermuziek en Spaamelicht) voor de voorgestelde herzieningen, die apart gemotiveerd, beschreven en toegelicht worden, in te dienen.

Reactie van het college: Dit neemt het college over: er is sprake van twee herzieningen van het bestemmingsplan.

Insprekers opteren voor handhaving en uitvoering van het thans geldende bestemmingsplan voor wat betreft de kopse kant en zijn niet akkoord met huizen die voordeuren en parkeergelegenheid hebben aan die kant.

Reactie van het college: In het bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat aan de kopse kant niet meer dan twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De positionering van voordeuren en parkeergelegenheid is aan de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Insprekers menen op onderstaande punten fors benadeeld te worden, te weten:

Meer overlast / drukte

De in- en uitgangen tot de twee of drie huizen vanaf de korte kant (=kant insprekers) van de Hendrik Andriessenlaan met mogelijk (vooralsnog onduidelijk) garages en / of parkeerplaatsen leiden in ieder geval tot meer verkeer en vermoedelijk tot grotere parkeerproblemen voor de woningen van insprekers, die het straatbeeld bepaald niet verfraaien;

Reactie van het college: De bouwgrens ter plaatse van de oostpunt van het middengebied is aangepast, zodat hoofdgebouwen daar niet aan elkaar gebouwd kunnen worden.

Tussengebied zal wel worden toegestaan, maar dat is in essentie niet anders dan in het geldende bestemmingsplan.

De toekomstige verkeersintensiteit is afhankelijk van het aantal te bouwen woningen, in totaal maximaal 33, waarvan maximaal 18 in het middengebied. Doordat het geldende bestemmingsplan in het middengebied voorziet in 12 relatief kleine, dicht opeen gebouwde patiowoningen, is het zeer waarschijnlijk dat het uiteindelijke aantal woningen lager zal zijn. Dit wordt bevestigd door de bebouwingsvarianten die de projectontwikkelaar tijdens de bijeenkomst voor omwonenden heeft laten zien.

Ten aanzien van onder meer privacy regelt het Burgerlijk Wetboek de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven ten opzichte van het oude plan. Ook het aantal verkeersbewegingen zal dus niet toenemen.

Minder privacy

Als aanvulling op de genoemde punten zijn er nu meer raampartijen naar en is er daarmee ruimer zicht op woningen van insprekers in het algemeen en de terrassen in het bijzonder; vooral bezwaren tegen indeling / positionering en hoogte van woningen.

Reactie van het college: Positionering van ramen en deuren wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierbij gelden de bepalingen opgenomen in het burgerlijk wetboek.

Vanzelfsprekend zal die wetgeving worden gevolgd. De bouwgrens ter plaatse van de kopse kant van het middengebied is aangepast, zodat hoofdgebouwen daar niet aan elkaar gebouwd kunnen worden. Het college ziet geen aanleiding om de situering van voordeuren en parkeerplaatsen op eigen erf (voor zover onoverdekt) in dit bestemmingsplan vast te leggen.

Er bevinden zich in de opbouw van het herzieningsvoorstel van de gemeente Heemstede - van motieven naar gewijzigde ruimtelijke randvoorwaarden naar concrete bouwplannen - grote tekortkomingen, terwijl ook procedureel forse kanttekeningen kunnen worden geplaatst, waardoor aanvaarding van het geheel voor insprekers onmogelijk is.

Reactie van het college: Het college ziet niet welke (procedurele) tekortkomingen worden bedoeld. Tot op heden volgt het college de door de wet opgelegde procedures.

Onduidelijk is overigens wat er met de stortplaats gebeurd, terwijl insprekers aan een speelvoorziening voor de woningen (en zo dicht bij het water) al helemaal niet moeten denken.

Reactie van het college: In het vastgestelde inrichtingsplan voor de inrichting van de openbare ruimte is de plek voor het ondergrondse brengpark vastgelegd. De gemeente kan zich voorstellen dat in het geval van een nieuwe stedenbouwkundige invulling er aanpassingen moeten plaatsvinden aan het inrichtingsplan voor de inrichting van de openbare ruimte. Het is

echter de intentie om de bestaande afspraken zo veel als mogelijk in stand te houden, hierover is immers een consensus met de omwonenden bereikt.

Insprekers achten het gerechtvaardigd dat bij ongewijzigde doorgang van de uitgangspunten en uitvoering van de plannen de gemeente Heemstede een omgevingsvergunning verleent tot het nemen van aanvullende maatregelen onder meer ter bescherming van de privacy, bijvoorbeeld door het neerzetten van een schutting aan de waterkant bij de terrassen.

Reactie van het college: Tegenover de rietkraagwoningen zal het villa-buurtje worden afgebouwd, ook al is dat in een andere vorm dan eerder gepland. Het college ziet hierin geen aanleiding om bij omwonenden een afwijkend beleid ten aanzien van schuttingen te introduceren.

Insprekers voorzien dat uitvoering van het herzieningsvoorstel in forse waardeverminderingen van de woningen (= planschade) zal resulteren.

Reactie van het college: In het kader van een integrale belangenafweging wordt ook gekeken naar eventuele nadelen (in welke vorm dan ook) voor de omwonenden. Het college is van mening dat de mogelijke invulling van het plan Watermuziek geen planologisch nadeel zal opleveren voor de direct aanwonenden. Met de ontwikkelaar wordt overeengekomen dat hij eventuele planschade aan de gemeente vergoedt. Maar dat valt hier niet te verwachten.

9.

Insprekers wijzen op het volgende: In het nieuwe flexibele gedeelte van het Watermuziek bestemmingsplan worden twee en drie kappers mogelijk. Door hogere driekappers toe te gaan staan in plaats van de geschakelde kleine woningen vindt naar de mening van de insprekers een verdichting plaats die alleen maar goed is voor de projectontwikkelaar, maar niet voor de inwoners van de gemeente Heemstede. Insprekers opteren voor enkel tweekappers in het flexibele gedeelte toe zal staan.

Reactie van het college: In het geldende bestemmingsplan is 12 m de meest voorkomende bouwhoogte in Watermuziek; de 4 rietkraagwoningen mogen 1 m hoger zijn, de 12 patiowoningen 1 m lager. Het optrekken van de bouwhoogte tot 12 m heeft geen invloed op de beleving van de woningdichtheid. Opgemerkt wordt dat de driekappers niet hoger mogen zijn dan de andere woningen, de bouwhoogte van 12 m gaat voor elke woning in het middengebied gelden.

De woningdichtheid zal naar verwachting zelfs omlaag gaan, omdat het geldende bestemmingsplan in het middengebied voorziet in 12 relatief kleine, dicht opeen gebouwde patiowoningen. Dit wordt bevestigd door de bebouwingsvarianten die de projectontwikkelaar tijdens de bijeenkomst voor omwonenden heeft laten zien.

Insprekers vinden het huidige plan voor het middengebied voor Watermuziek behoorlijk verdicht.

Reactie van het college: Dat klopt, maar met de randvoorwaarden van het college en naar aanleiding wat de ontwikkelaar heeft laten zien kan dit alleen maar luchtiger worden.

Inspreker geven aan dat wanneer in het flexibele gedeelte twee en driekappers gebouwd gaan worden, dat dan de parkeernorm van 1,8 auto's per huishouden niet meer zal voldoen. Insprekers pleiten voor tweekappers met twee parkeerplaatsen op eigen terrein en extra parkeer mogelijkheden langs de nieuw te bestraten Jan van Gilselaan. Langs die laan moet aan beide kanten parkeermogelijkheid komen voor bezoekers.

Reactie van het college: De parkeernorm voor dit gebied is door de gemeenteraad vastgesteld en geldt voor alle woningen. Deze kan alleen worden gewijzigd wanneer de gemeenteraad dit wil. Tot op heden is er geen wens de parkeernorm aan te passen. De inrichting van de Jan van Gilselaan is al in het vastgestelde inrichtingsplan opgenomen. Indien dat gewijzigd zou worden naar aanleiding van een andere invulling van het middengebied dat zal het inrichtingsplan voor de openbare ruimte opnieuw moeten worden vastgesteld.

In het huidige ontwerp staan ondergrondse afvalcontainers getekend tegenover de rietvilla's. Insprekers pleiten voor het behoud van deze ondergrondse afvalcontainers op die locatie.

Reactie van het college: In het vastgestelde inrichtingsplan voor de openbare ruimte is de plek voor het ondergrondse brengpark vastgelegd. De gemeente kan zich voorstellen dat in het geval van een nieuwe stedenbouwkundige invulling er aanpassingen moeten plaatsvinden aan het inrichtingsplan voor de inrichting van de openbare ruimte. Het is echter de intentie om de bestaande afspraken zo veel als mogelijk in stand te houden, hierover is immers een consensus met de omwonenden bereikt.

Bijeenkomsten

9 januari 2014 Bijeenkomst met afgevaardigden van de omwonenden van Watermuziek en Spaarnelicht met een toelichting op de inhoud en het proces.

3 juni 2014 bezoek van de gemeenteraad aan Watermuziek,

18 juni 2014

Overleg tussen wethouder Ates en afgevaardigden van de omwonenden van Watermuziek en Spaarnelicht.

11 september 2014 Informatieavond over Watermuziek met omwonenden

Nog in de planning

November 2014 Overleg tussen wethouder Ates en afgevaardigden van de omwonenden van Watermuziek en Spaarnelicht.